

空と街をささえ、  
人をつなぐ。

Creating value for aviation and metropolis with trust

# 2025年3月期中間期 決算説明会

AFCグループ

2024年12月5日

 空港施設株式会社  
AIRPORT FACILITIES CO., LTD.



東京証券取引所プライム市場  
(証券コード：8864)

<https://www.afc.jp>



- 参加者の方のお名前は【貴社名\_氏名】に設定の上ご参加ください。  
※参加者様のスムーズな出欠確認のためご理解ください。  
なお、「株式会社」は省略いただいて構いません。
- 説明中はマイクをミュート（マイクOFF）に設定させていただきます。  
※参加者様側の音声が進捗の妨げとなる可能性がございます。
- 質疑応答は説明の後の質疑応答の時間又はQ&A機能で承ります。  
※頂いたご質問と回答は、後日弊社ホームページで公開いたします。予めご了承ください。
- 録画・録音は禁止とさせていただきます。  
※弊社ではIR活動の品質向上の為に録画・録音させていただきますので、予めご了承ください。
- 配信上の不具合がございましたら、チャットにてお知らせください。  
※当日、URLにアクセスできない等のご連絡は以下にお問い合わせください。  
03-3747-0891（経営企画部 広報・IR室）

I.	2025年3月期中間期 決算概要・羽田空港一丁目PJ方針	・・・	P2
II.	2025年3月期中間期 連結決算詳細	・・・	P5
III.	2025年3月期 連結業績予想	・・・	P14
IV.	中長期経営計画 進捗状況・ESGの取り組み	・・・	P17

I. 2025年3月期中間期 決算概要・羽田空港一丁目PJ方針

II. 2025年3月期中間期 連結決算詳細

III. 2025年3月期 連結業績予想

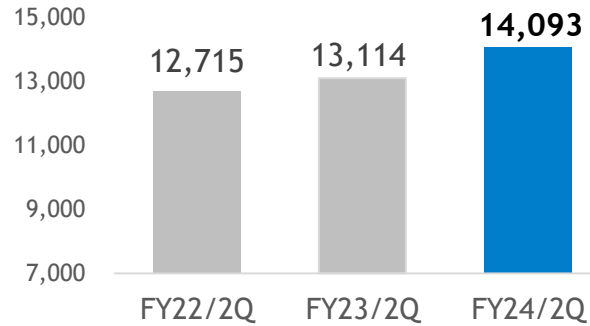
IV. 中長期経営計画 進捗状況・ESGの取り組み



単位:百万円

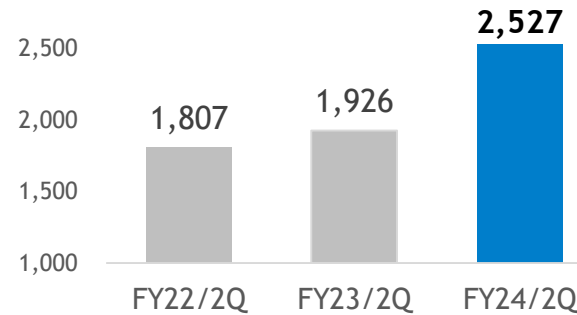
### 売上高

対前年同期比  
+979百万円(+7.4%)



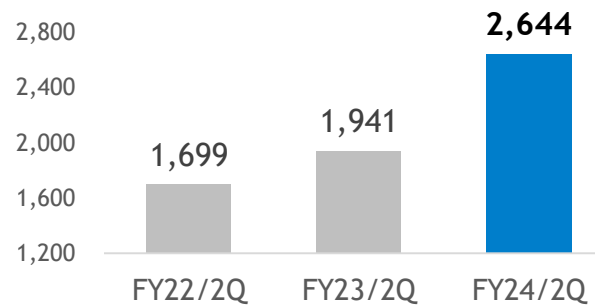
### 営業利益

対前年同期比  
+600百万円(+31.1%)



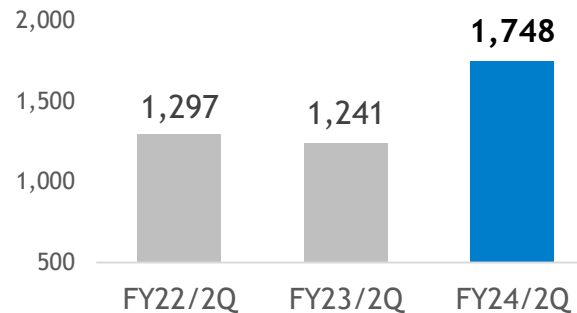
### 経常利益

対前年同期比  
+703百万円(+36.2%)



### 中間純利益

対前年同期比  
+507百万円(+40.8%)



- ◆ 売上高は、既存物件の賃貸条件の見直し、貨物地区の生鮮センター稼働に係る再配置、ノンアセット事業における物件増による賃料収入の増加、給排水運営事業における使用水量の増加や給排水単価の見直し等により増収
- ◆ 営業利益は、物価上昇により諸経費が増加したものの、売上高の増加により増益
- ◆ 経常利益・中間純利益は、航空機リースファンドによる匿名組合等投資利益や受取配当金等の増加により増益

### 中間配当

1株あたり配当金

**9円**

前中間期より増配

計画方針  
一部決定の概要

羽田空港一丁目地区における防災対策（嵩上げ）の実施に伴う既存施設の再編について、一部機能を新整備場地区の展開施設へ機能移転するもの

第1フェーズ（FY2022-FY2028）

- 乗員訓練施設・事務所等  
→ 新整備場地区の展開施設へ機能を移転
- 航空機関連施設  
→ 羽田空港一丁目地区（協議中）

第2フェーズ（FY2029-FY2031）

羽田空港一丁目地区における  
他施設の再編（協議中）

計画方針：乗員訓練施設・事務所等を新整備場地区へ移転

- ・顧客の事業計画に合わせた円滑な業務移行や用途に応じた立地と機能の提供が可能となるなど、顧客ニーズへの対応や利便性が高まることを期待
- ・新整備場地区の施設をバリューアップ（省エネ・快適性向上等）し有効活用することで、中計の重点施策の一つ「既存事業の高収益化」にも繋がり、収益の最大化や資本効率の向上にも寄与
- ・本プロジェクトに掲げる環境貢献と安全安心の確保についても、CO2排出量削減への貢献や空港BCPへの対応など、これまでの経験と実績を活かし取り組みを進める
- ・第1フェーズにおける航空機関連施設及び第2フェーズの計画内容については引き続き協議中

2025年3月期業績への影響

- ・本計画方針の一部決定に伴い、2025年3月期第3四半期において、約11億～約13億円の減損損失の計上を見込み、通期業績については現在精査中

羽田空港全体図



新整備場地区の移転集約先



ユティリティセンタービル

メンテナンスセンターアネックス

I. 2025年3月期中間期 決算概要・羽田空港一丁目PJ方針

II. 2025年3月期中間期 連結決算詳細

III. 2025年3月期 連結業績予想

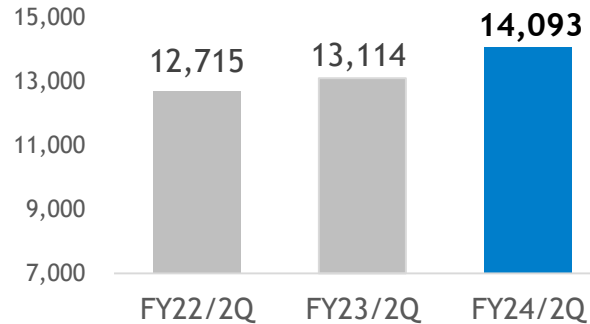
IV. 中長期経営計画 進捗状況・ESGの取り組み



単位:百万円

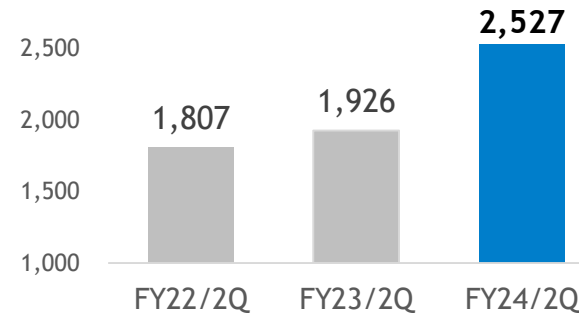
### 売上高

対前年同期比  
+979百万円(+7.4%)



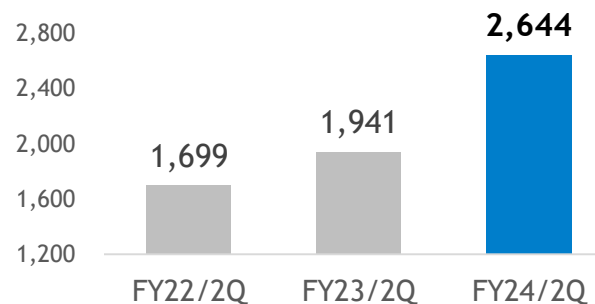
### 営業利益

対前年同期比  
+600百万円(+31.1%)



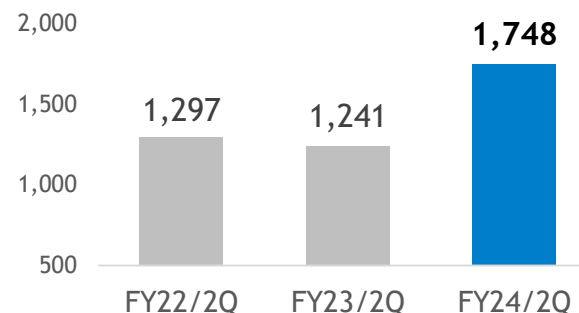
### 経常利益

対前年同期比  
+703百万円(+36.2%)



### 中間純利益

対前年同期比  
+507百万円(+40.8%)

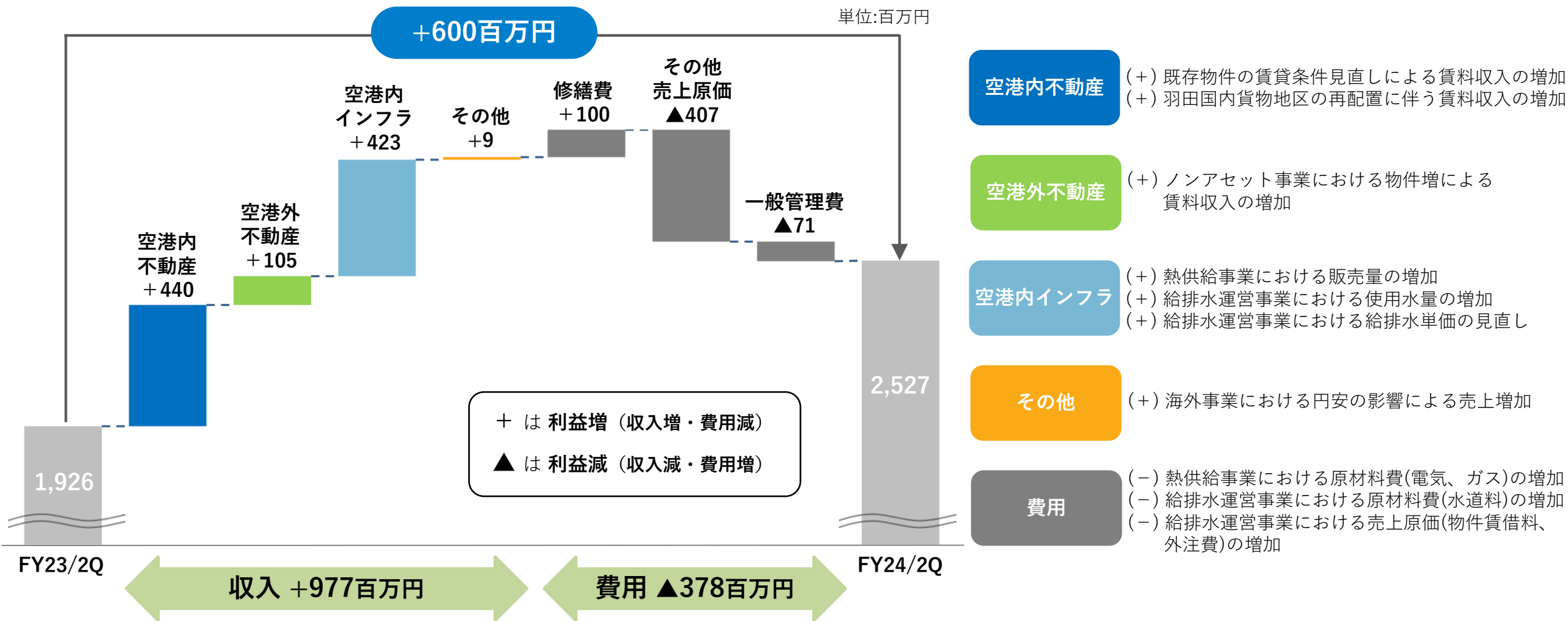


- ◆ 売上高は、既存物件の賃貸条件の見直し、貨物地区の生鮮センター稼働に係る再配置、ノンセット事業における物件増による賃料収入の増加、給排水運営事業における使用水量の増加や給排水単価の見直し等により増収
- ◆ 営業利益は、物価上昇により諸経費が増加したものの、売上高の増加により増益
- ◆ 経常利益・中間純利益は、航空機リースファンドによる匿名組合等投資利益や受取配当金等の増加により増益





営業利益増減の推移(収入/費用)



※2025年3月期第1四半期より、セグメントを従来の「不動産事業」、「熱供給事業」、「給排水その他事業」の3セグメントから、「空港内不動産事業」、「空港外不動産事業」、「空港内インフラ事業」、「その他の事業」の4セグメントに変更しております。

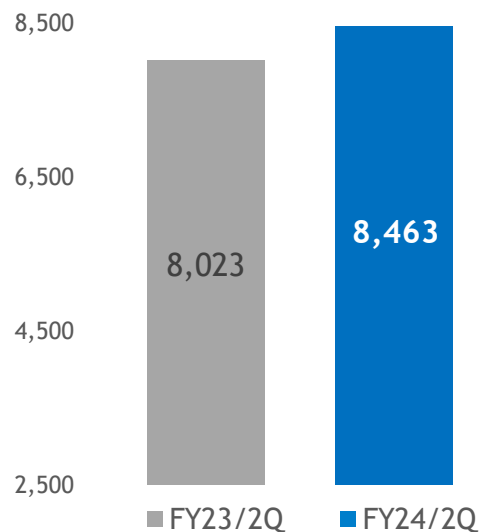


空港内  
不動産事業

既存物件の賃貸条件の見直し、羽田空港国内貨物地区の生鮮センター稼働に係る再配置に伴う賃料収入等の増加により、増収増益

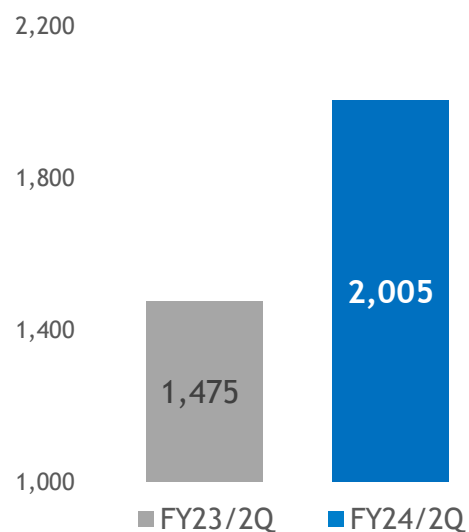
売上高 8,463百万円 (前年同期比 +5.4%)  
セグメント利益 2,005百万円 (前年同期比 +35.8%)

売上高



単位:百万円

セグメント利益



単位:百万円

〈主な増減要因〉

【売上高】

- (+) 既存物件の賃貸条件見直しによる賃料収入の増加
- (+) 羽田空港国内貨物地区の生鮮センター稼働に係る再配置に伴う賃料収入の増加

【セグメント利益】

- (+) 既存施設の収益性向上
- (+) 撤去予定物件の償却費の剥落

新規投資ハイライト 羽田空港国内貨物地区 生鮮センター



規模	約4,000㎡
本稼働開始時期	2024年6月
入居者	生鮮食品や花き等を扱う フォワーダー様

※ 「空港内不動産事業」は、空港内の不動産賃貸等を主な事業内容としております。  
※ 全社費用（一般管理費等）はセグメント利益に含めておりません。

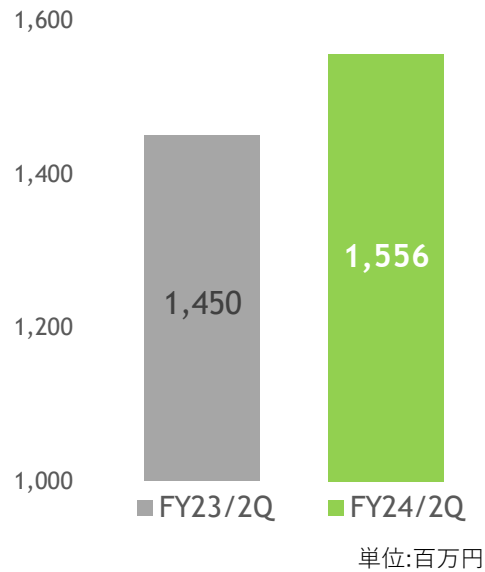


空港外  
不動産事業

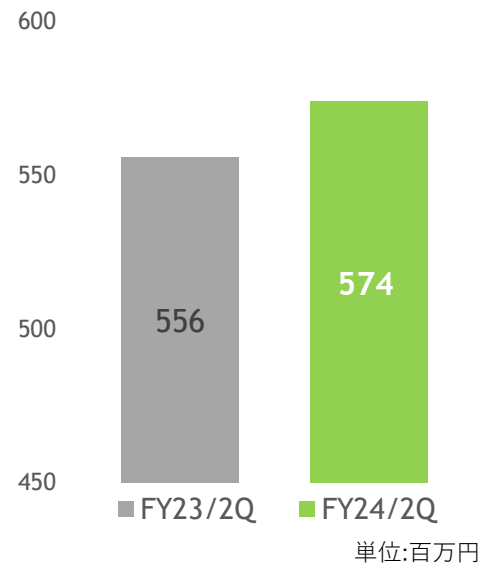
ノンアセット事業における物件増に伴う賃料収入の増加により、増収増益

売上高 1,556百万円 (前年同期比 +7.2%)  
セグメント利益 574百万円 (前年同期比 +3.3%)

売上高



セグメント利益



〈主な増減要因〉

【売上高・セグメント利益】

- (+) 販売用不動産の賃料収入の通年化
- (+) 販売用不動産のバリューアップ等に伴う賃料収入増加

※ 「空港外不動産事業」は、空港外における不動産賃貸や、ノンアセット事業としての回転型事業を主な事業内容としております。  
 ※ 全社費用（一般管理費等）はセグメント利益に含めておりません。

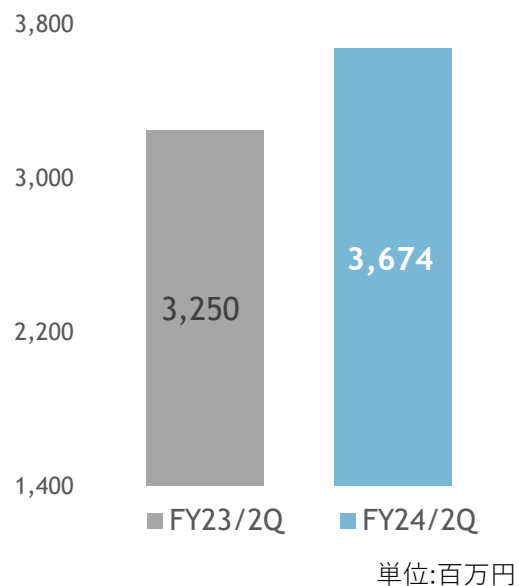


空港内  
インフラ事業

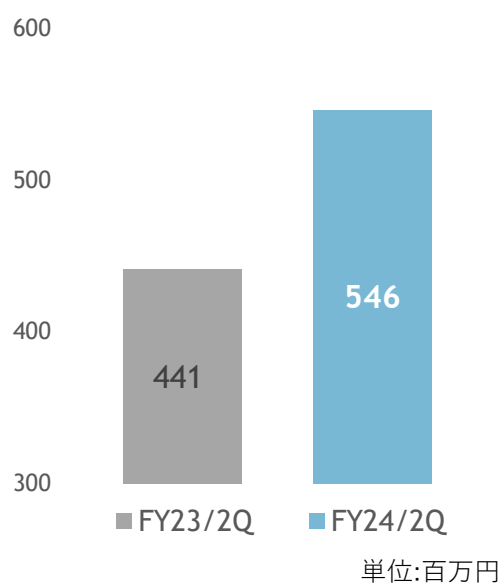
熱供給事業における販売量の増加及び給排水運営事業における需要の増加や、給排水単価の見直しにより、増収増益

売上高 3,674百万円 (前年同期比 +13.0%)  
セグメント利益 546百万円 (前年同期比 +23.7%)

売上高



セグメント利益



〈主な増減要因〉

【売上高】

- (+) 熱供給事業の原材料費高騰による従量売上の増加
- (+) 熱供給事業の販売量増加による従量売上の増加

- (+) 給排水運営事業における使用水量の増加
- (+) 給排水単価の見直しによる売上増加

【セグメント利益】

- (+) 給排水運営事業における使用水量の増加

※「空港内インフラ事業」は、熱供給、給排水運営、共用通信を事業内容としております。  
※ 全社費用（一般管理費等）はセグメント利益に含めておりません。

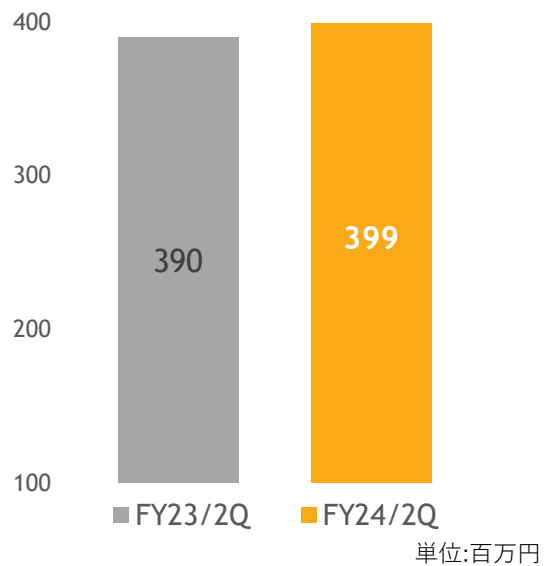


その他の事業

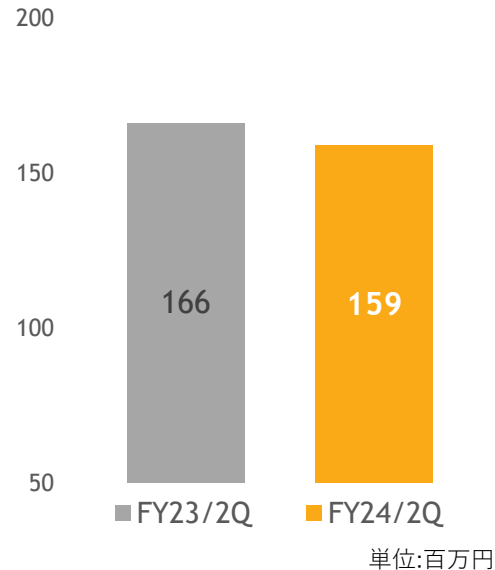
海外事業における円安の影響により、売上高が増加。  
一般管理費の増加により、セグメント利益は微減

売上高 399百万円 (前年同期比 +2.4%)  
セグメント利益 159百万円 (前年同期比 △4.0%)

売上高



セグメント利益



〈主な増減要因〉

【売上高】  
(+) 在外子会社の海外事業における円安の影響による  
売上の増加

【セグメント利益】  
(-) 海外事業の体制強化に伴う人件費の増加

※「その他の事業」は、海外事業、太陽光発電事業を主な事業内容としております。  
※ 全社費用（一般管理費等）はセグメント利益に含めておりません。



2024年3月末

単位:百万円

流動資産 38,492	流動負債 10,054
固定資産 71,969	固定負債 39,641
	純資産 60,765

総資産額	1,104億円
一株当たり純資産	1,157円
自己資本比率	52.6%

総資産  
14億円増

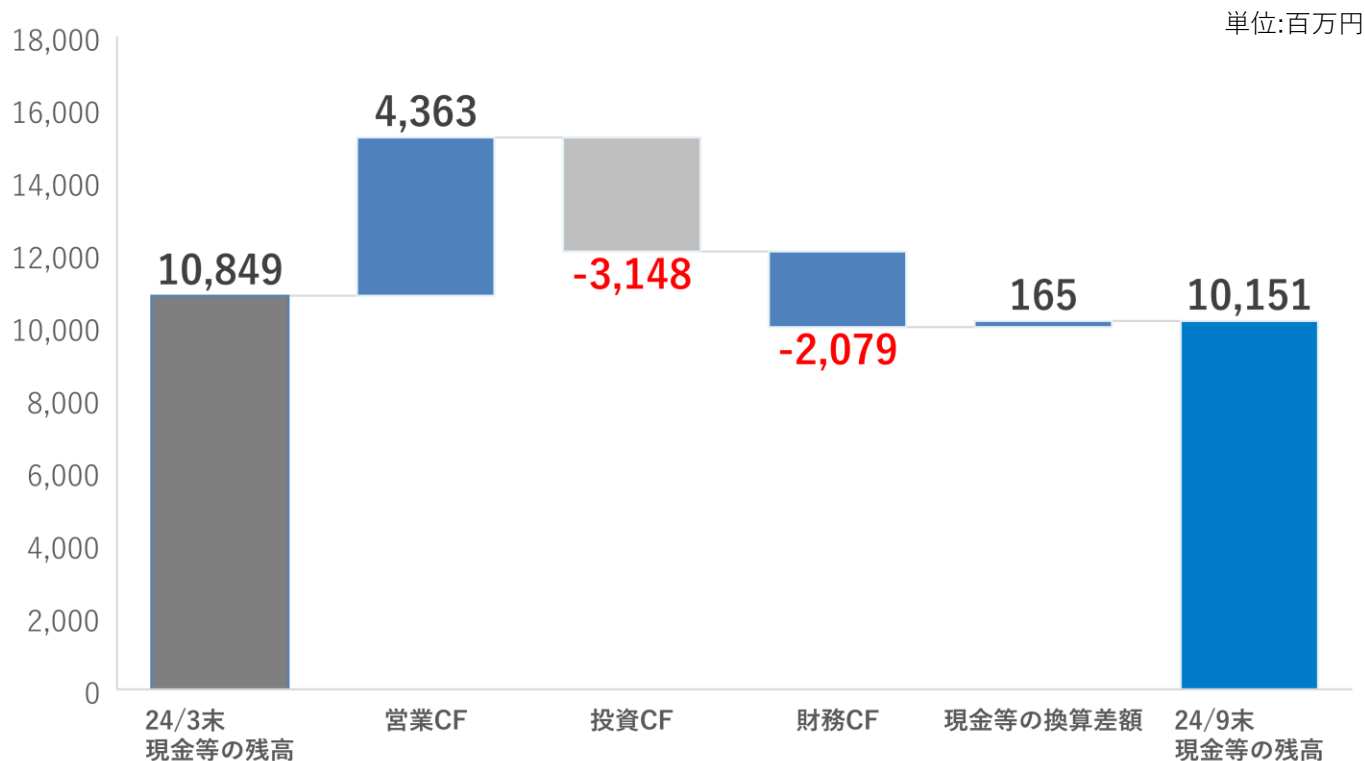
2024年9月末

単位:百万円

流動資産 41,529	流動負債 11,177
固定資産 70,408	固定負債 38,068
	純資産 62,691

総資産額	1,119億円
一株当たり純資産	1,193円
自己資本比率	53.5%

- 【資産】 固定資産は、建物や資産除去資産の償却進行等により減少。流動資産は、リフォーム工事等の支払いによる現金及び預金の減少があるものの、国有財産年間使用料の前払費用計上やノンアセット事業における事務所ビル取得に伴う販売用不動産の増加等により増加。結果として、総資産は14億円増加
- 【負債】 国有財産年間使用料の未払費用計上による増加があるものの、リフォーム工事等の支払いによる未払金、支払手形及び買掛金の減少や長期借入金の返済による減少等により4億5千万円減少
- 【純資産】 利益剰余金や為替換算調整勘定の増加等により19億円増加

**【営業活動によるキャッシュ・フロー】**

仕入債務や、販売用不動産の取得による棚卸資産の増加に伴う支出があったものの、税金等調整前中間純利益、非資金項目である減価償却費、前受収益等により収入が上回る

**【投資活動によるキャッシュ・フロー】**

固定資産の取得により支出が上回る

**【財務活動によるキャッシュ・フロー】**

長期借入金の返済や配当金の支払いにより、支出が上回る

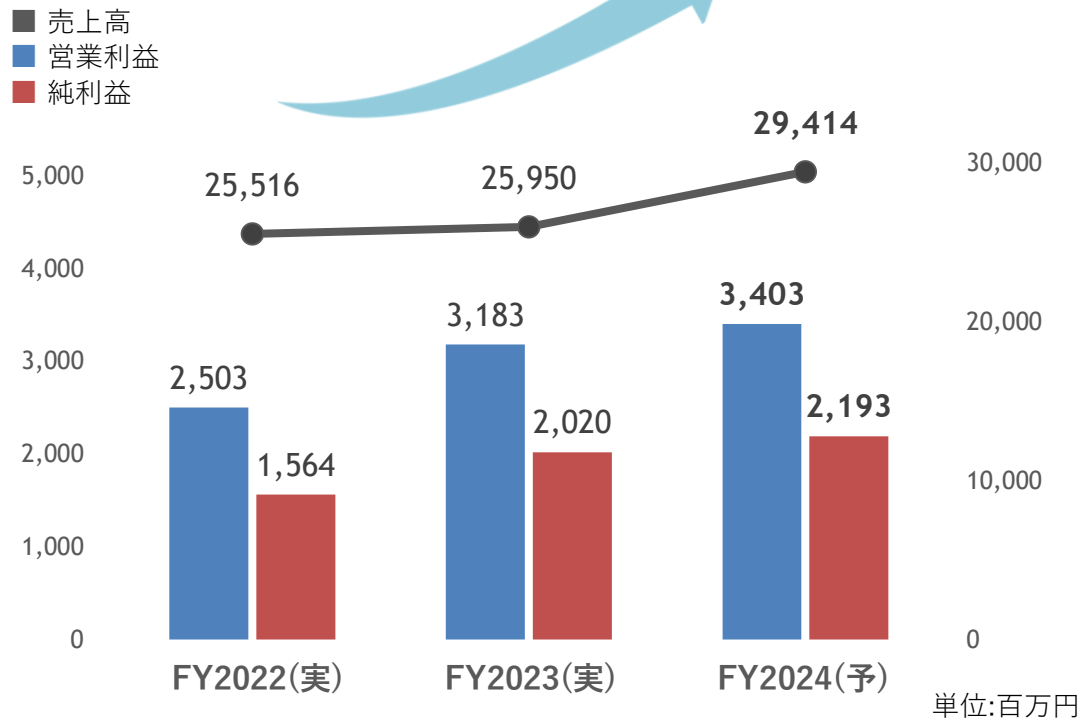
- I. 2025年3月期中間期 決算概要・羽田空港一丁目PJ方針
- II. 2025年3月期中間期 連結決算詳細
- III. 2025年3月期 連結業績予想
- IV. 中長期経営計画 進捗状況・ESGの取り組み





2025年3月期においても増収増益を目指す

- ◆ 売上高 29,414百万円 (前年比+13.3%)
- ◆ 営業利益 3,403百万円 (前年比 +6.5%)
- ◆ 当期純利益 2,193百万円 (前年比 +8.5%)

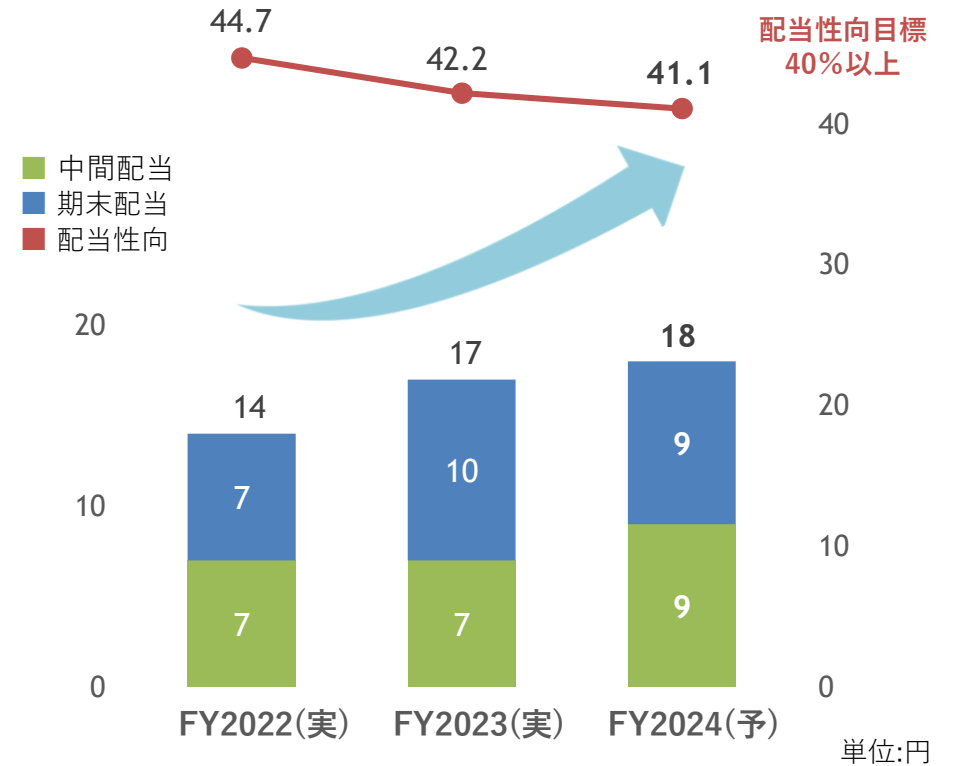


増収増益により、2025年3月期も前期を上回る配当を予定

2024年度 1株あたり年間配当金

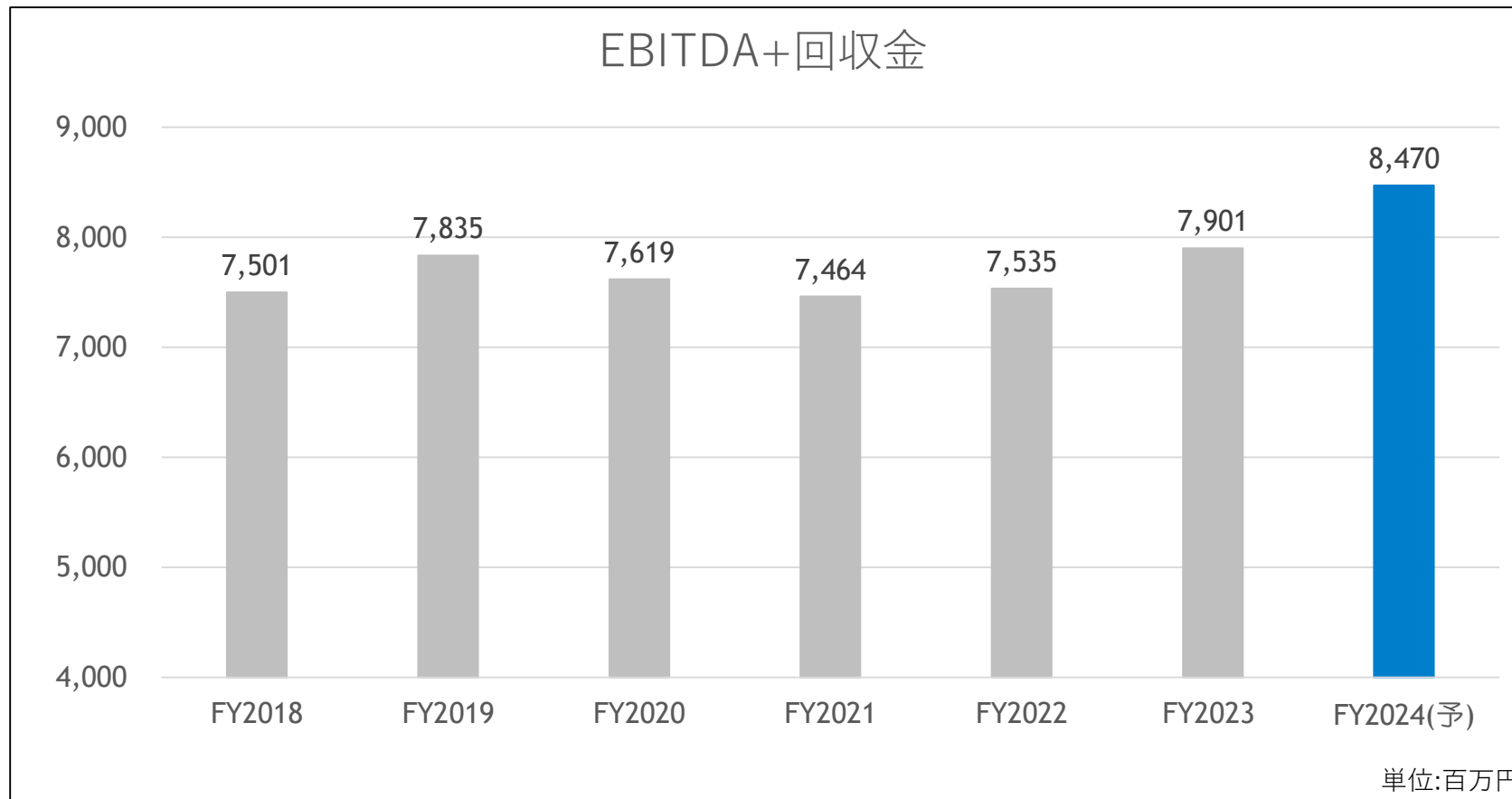
**18円**

中間配当9円+期末配当9円





- ・主に営業利益の増加に伴い、当社キャッシュフローは堅調に推移すると見込む



※EBITDA+回収金 = (営業利益+減価償却費)+回収金+リース原価  
回収金は融資において返済された元本を指す

- I. 2025年3月期中間期 決算概要・羽田空港一丁目PJ方針
- II. 2025年3月期中間期 連結決算詳細
- III. 2025年3月期 連結業績予想
- IV. 中長期経営計画 進捗状況・ESGの取り組み

## 基本方針

## 羽田空港一丁目プロジェクト

基本方針 選択と集中の継続的実行と経営資源の最大限の活用

3つの重点施策を中心に  
事業ポートフォリオを最適化

- I 羽田空港一丁目プロジェクト
- II ノンアセット事業の拡大
- III 既存事業の高収益化

経営基盤の更なる強化

人財・組織戦略

ガバナンスの強化

ITの活用

資産効率を意識したリスクに強い事業ポートフォリオを構築

- 空港内不動産事業
- 空港内インフラ事業
- 空港外事業
- 海外事業
- 再構築案件

持続的な成長を続け、次のステージへの収益基盤を構築

FY2028 数値目標

売上高	320億円	当期純利益	33億円	ROA※	5.0%
-----	-------	-------	------	------	------

※ ROA (総資産事業利益率) = 事業利益 (営業利益 + 営業外収益) ÷ 総資産

計画方針  
一部決定の  
概要

羽田空港一丁目地区における防災対策（嵩上げ）の実施に伴う既存施設の再編について、一部機能を新整備場地区の展開施設へ機能移転するもの

第1フェーズ (FY2022-FY2028)

第2フェーズ (FY2029-FY2031)

- 乗員訓練施設・事務所等  
→新整備場地区の展開施設へ機能を移転
- 航空機関連施設  
→羽田空港一丁目地区 (協議中)

羽田空港一丁目地区における  
他施設の再編 (協議中)

羽田空港全体図



新整備場地区の移転集約先



ユーティリティセンタービル

メンテナンスセンターアネックス

## 羽田空港内2施設に太陽光発電設備を設置

- ・ ANAが入居する「エンジンメンテナンスビル南棟」及び「コンポーネントメンテナンスビル」の屋上に太陽光発電設備を設置
- ・ 設置コスト低減のため東京都による助成金を活用
- ・ 今後も空港内での既存施設の高収益化や再生可能エネルギーの更なる展開を目指す

用途	自家消費用電力
年間発電量	187,270kWh
竣工月	2024年10月
運用開始月	2024年11月

エンジンメンテナンスビル南棟



コンポーネントメンテナンスビル



## 販売用不動産 今年度新たに2棟取得

- 東京都新宿区  
新宿やわらぎビル  
(2023年6月取得)
- 東京都中央区  
日本橋浜町2丁目ビル  
(2023年10月取得)
- 東京都千代田区  
サクラフロント一番町  
(2023年10月取得)
- 東京都千代田区  
JBSL神田ビル  
(2024年11月取得)



- ノンアセット事業の柱として、物件取得後、改装等を施し資産価値を高めて売却、得た資金で新物件を取得する「回転型事業」を推進
- 2024年9月に愛知県名古屋市に6棟目となる「シトウラスTビル」、2024年11月に東京都千代田区に7棟目となる「JBSL神田ビル」を取得
- 2024年度は一部物件の売却を視野に入れながら、優良物件の蓄積を行い、今後も多様な出口戦略を見極め、収益源の多様化を目指す



**シトウラスTビル** 2024年9月取得、名古屋市中区、延床面積2,230.82㎡

- 市営地下鉄桜通線/鶴舞線「丸の内」駅より徒歩2分、伏見地区に存し、名駅地区や栄地区にも至近なビジネス地区の中心エリアに立地

**JBSL神田ビル** 2024年11月取得、東京都千代田区、延床面積1,690.00㎡

- JR/銀座線「神田」駅より徒歩5分、都営新宿線「岩本町」駅より徒歩3分等利便性が高く、神田平成通り含む二方路地に接し視認性が高い

## 当社2件目 海外での太陽光発電設備設置

- ・ 海外グループ会社のAirport Facilities Asia社(以下、AFA)が、シンガポール・セレター空港に所有するエアバス・アジア・トレーニングセンターの屋上に太陽光発電設備を設置
- ・ 電力は入居しているエアバス・アジア・トレーニングセンター社に売電
- ・ 同空港のエンジン整備工場への設置(2023年度)に続き、当社の海外での太陽光発電は2件目



用途	自家消費用電力
年間発電量	684,943kWh
竣工月	2024年11月
運用開始月	2024年12月

当社がアンカー投資家として出資参画する航空機ファンド 投資回収フェーズへ

- ・ 2022年7月、アンカー投資家として航空機リースファンド「マッハワン」の出資契約を締結
- ・ マッハワンは、2024年11月までに合計4機の航空機を取得し、ポートフォリオ構築を完了
- ・ 今後は2029年までを見込む投資期間に亘り、収益に貢献予定
- ・ 今後も航空機関連投資等を検討し、収益源の多様化を目指す



ファンド 運営会社	株式会社マーキュリアインベストメント (パートナー：Airborne Capital Limited)
当社出資額	40億円
投資対象 機材	エアバス社・ボーイング社製 ナローボディ機
リース先	北米・欧州・中東地域のエアライン



## 環境



Environment

### ■ 国内外で太陽光発電設備を設置 ~脱炭素社会に向けた取り組みの加速~

竣工年月	施設名称	設置場所
2013年10月	本三里塚ソーラー発電所	千葉県成田市
2014年3月	鹿児島空港第一・第二格納庫及び倉庫(屋上)	鹿児島空港
2016年1月	岐阜瑞浪ソーラー発電所	岐阜県瑞浪市
2018年1月	TRC物流ビルB棟屋根ソーラー発電所	東京都大田区
2020年12月	羽田空港国内貨物ターミナル(屋上)	羽田空港
2023年5月	エンジン整備工場(屋上)	シンガポール・セレーン空港
2024年10月	エンジンメンテナンスビル南棟、コンポーネントメンテナンスビル(屋上)	羽田空港
2024年11月	エアバス・アジア・トレーニングセンター(屋上)	シンガポール・セレーン空港

羽田空港国内貨物ターミナル



セレーン空港エンジン整備工場



鹿児島空港第一・第二格納庫及び倉庫



TRC物流ビルB棟



### ■ 周辺施設の美化活動を実施

- ・関係事業者が周辺エリアを綺麗にし、よく知るために、当社もその一員として羽田イノベーションシティ及び多摩川周辺の美化活動に参加
- ・当社施設周辺の清掃活動を随時実施



## 社会



Social

### ■ 安全運転講習会の開催

- ・2024年7月、自動車教習所で社員向け講習会を実施



### ■ 羽田空港内3地区での防災訓練

- ・防災協力会の事務局を務め、蒲田消防署と協力し総合訓練を開催。テナント、エリア勤務者や地域の方の防災や危機管理意識の維持・向上を図る

### ■ 働きやすい職場環境づくり

- ・評価者研修、エンゲージメントサーベイ導入、ビジネスカジュアル等の軽装奨励等を実施

## ガバナンス



Governance

### ■ リスクマネジメント委員会・コンプライアンス委員会によるリスクコントロール・法令順守体制

### ■ BCPの策定・継続見直し等による事業継続性の確保

### ■ 透明性のある高いガバナンス体制

2024年 統合報告書 を発行しました

当社の財務情報と非財務情報に関し多面的にステークホルダーの皆様にご理解いただくことを目的として年1回発行しております。是非ご覧ください URL : <https://www.afc.jp/ir/integrated-report.html>

## ご注意

- 本資料は、投資勧誘の目的のための資料ではありません。
- 将来に関する部分については、現時点で入手可能な情報に基づくものであり、事業環境の変化などによって異なる結果になる可能性があります。
- 投資等に関する重要な決定は、ご利用者のご判断でお願い申し上げます。

本資料は、ホームページでもご覧頂けます。

<https://www.afc.jp/>

## お問い合わせ先

空港施設株式会社 広報・IR室

TEL : 03-3747-0953

E-MAIL : [afc\\_ir@afc.jp](mailto:afc_ir@afc.jp)